

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、**陳述書の提出が必要**となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。**※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。**

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
<input type="checkbox"/>	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)
※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 <input type="checkbox"/> 代表者	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 4月25日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月13日 午前 9時30分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 5月24日 午前10時00分 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 6年 4月11日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,170,000 8,936,000	一括	2,240,000	76,820	20,115
1	3,930,000				
2	7,240,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市稲田本町三丁目
地 番 1839番4
地 目 宅地
地 積 90.99平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市稲田本町三丁目1839番地4
家屋 番号 1839番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 38.88平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 28.35平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月11日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 鶴之園 久 貴

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 東大阪市稲田本町三丁目
地 番 1839番4
地 目 宅地
地 積 90.99平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 東大阪市稲田本町三丁目1839番地4
家屋 番号 1839番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 38.88平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 28.35平方メートル



令和 5年(ケ)第 500号
令和 6年 1月31日受理
令和 年 月 日提出
6.2.27

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 峯 畑 仁 彰

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市稲田本町三丁目 |
| | 地 番 | 1839番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市稲田本町三丁目1839番地4 |
| | 家屋 番号 | 1839番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 28.35平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東大阪市稲田本町3丁目30番13号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示 所有者の姓（ローマ字）、INTERIOR WORKS(インテリアワークス)
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
 - (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
 - (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
 - (4) 目的土地の南東には金属標が存在し、それを起点として測ったところ、北側には道路負担部分が存在するとともに、南側隣地である水路敷の一部を取り込んでいる可能性がある。
 - (5) 目的土地は、南側の水路敷に比して約0.4m高い。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 目的建物の形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
 - (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
 - (3) 目的建物内には、冷蔵庫等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在するが、以下の理由で空き家と思料される。
 - ア 郵便受けが郵便物で満杯になっている。
 - イ 電気メーターが無計量である。
 - ウ ガスが閉栓されている。
 - (4) 目的建物2階のLDKの天井の一部は剥がれて崩落し、建材がむき出しになっているが、原因が何によるものであるのかはわからなかった。1階和室の天井もたわんでおり、そのたわみの真上の2階の床を調べても原因と思われるものは見つからなかった。2階のLDK以外でも、天井や壁の壁紙が剥離している箇所が散見された。玄関のドアが壊れていた。
 - (5) 目的建物は建築年数に比して、全体的に劣化がひどい。
 - (6) 目的建物3階のベランダに設置された屋根が、南側隣地の水路敷に越境している可能性が高い。また、そもそも目的建物の南西側の部分が、南側隣地の水路敷に越境している可能性もあるが、正確には、専門家の測量を要する。
- 4 その他の状況について
 - (1) 当職は令和6年2月16日所有者宛に照会書を送付したが、回答がない。
 - (2) 当職は目的建物内に「本目的物件である建物の登記簿上の所有者以外の方で、この物件について所有権や賃借権等の権利を主張される方は、速やかに、その旨を書面で当職に届け出てください。」と記載した文書を差し置いたが、現在まで届け出はない。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月31日 9:00-9:10	中之島図書館	物件確認
6年1月31日 9:20-9:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
6年2月2日 16:40-16:55	物件所在地	物件及び占有確認
6年2月9日 10:10-10:15	物件所在地	在宅要請文書投函
6年2月13日 9:00-9:30	東大阪市役所	道路等調査
6年2月16日	執行官室	照会文書送付(所有者)
6年2月19日 10:20-11:15	物件所在地	解錠による立入調査(評価人帯同)
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

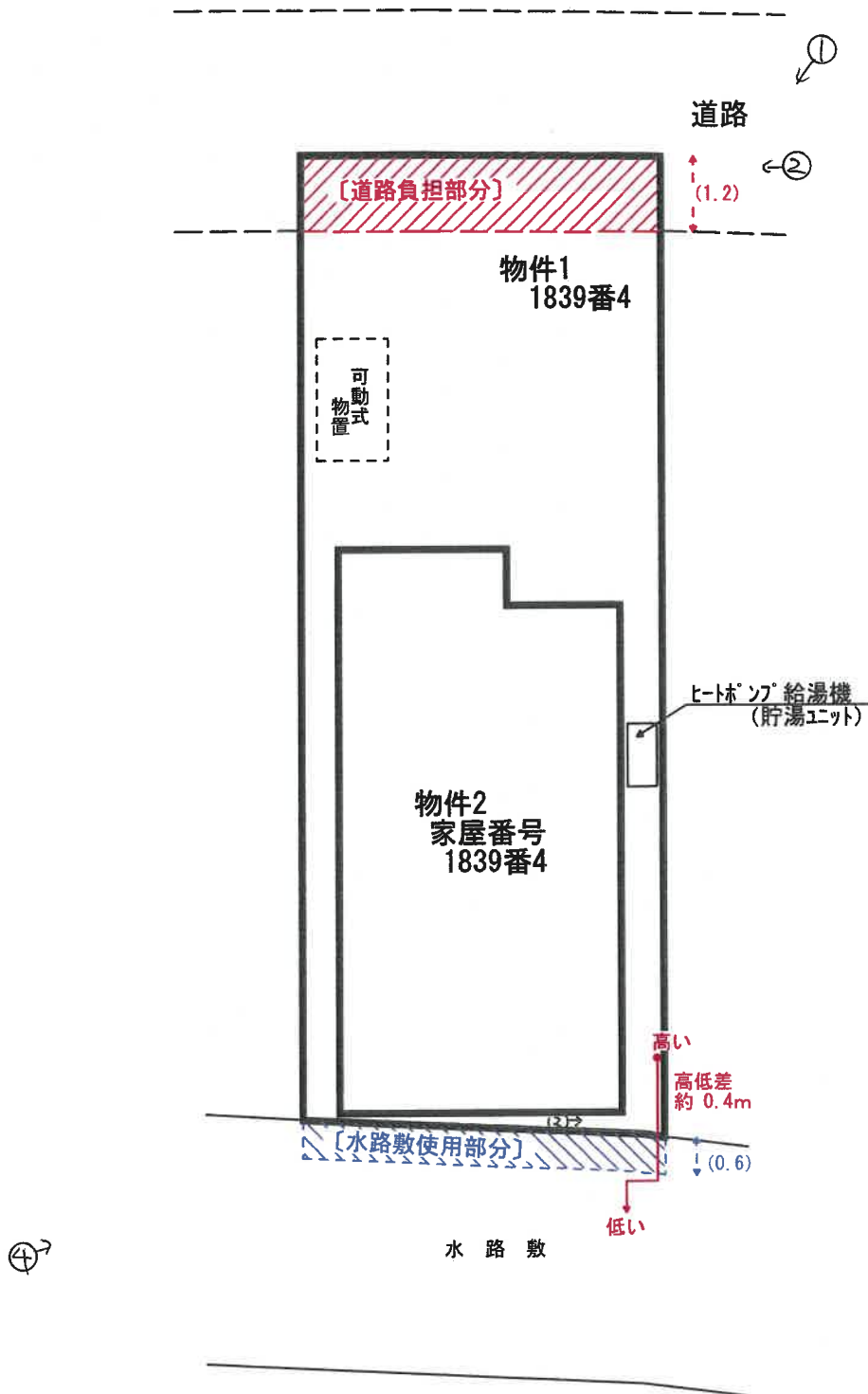
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第500号

←○ 写真撮影位置方向



(単位：約m)

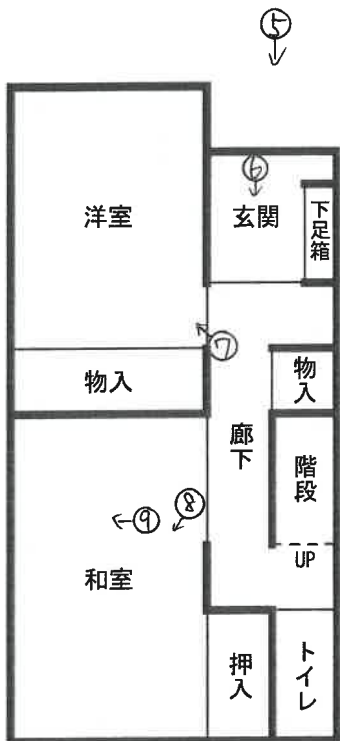
間取略図

令和5年（ケ）第500号

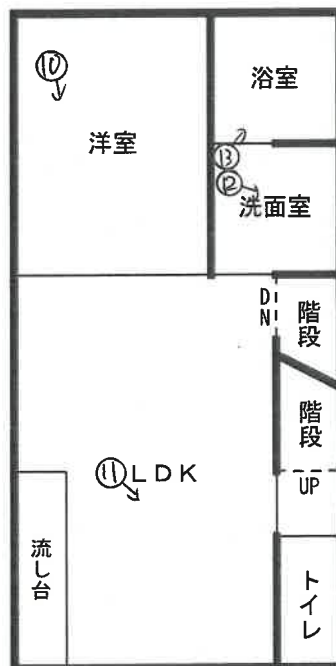
←○ 写真撮影位置方向



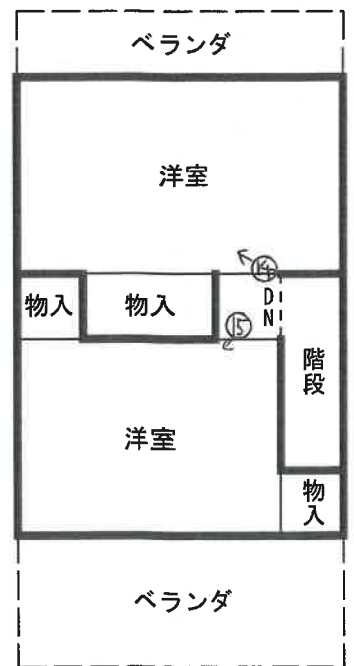
1階平面図



2階平面図



3階平面図



①目的建物



②道路負担部分



③



④越境の可能性があるベランダの屋根



(9 枚目)

⑤玄関ドアの破損



⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



(11 枚目)

⑨ 1階和室の天井のふくらみ



⑩



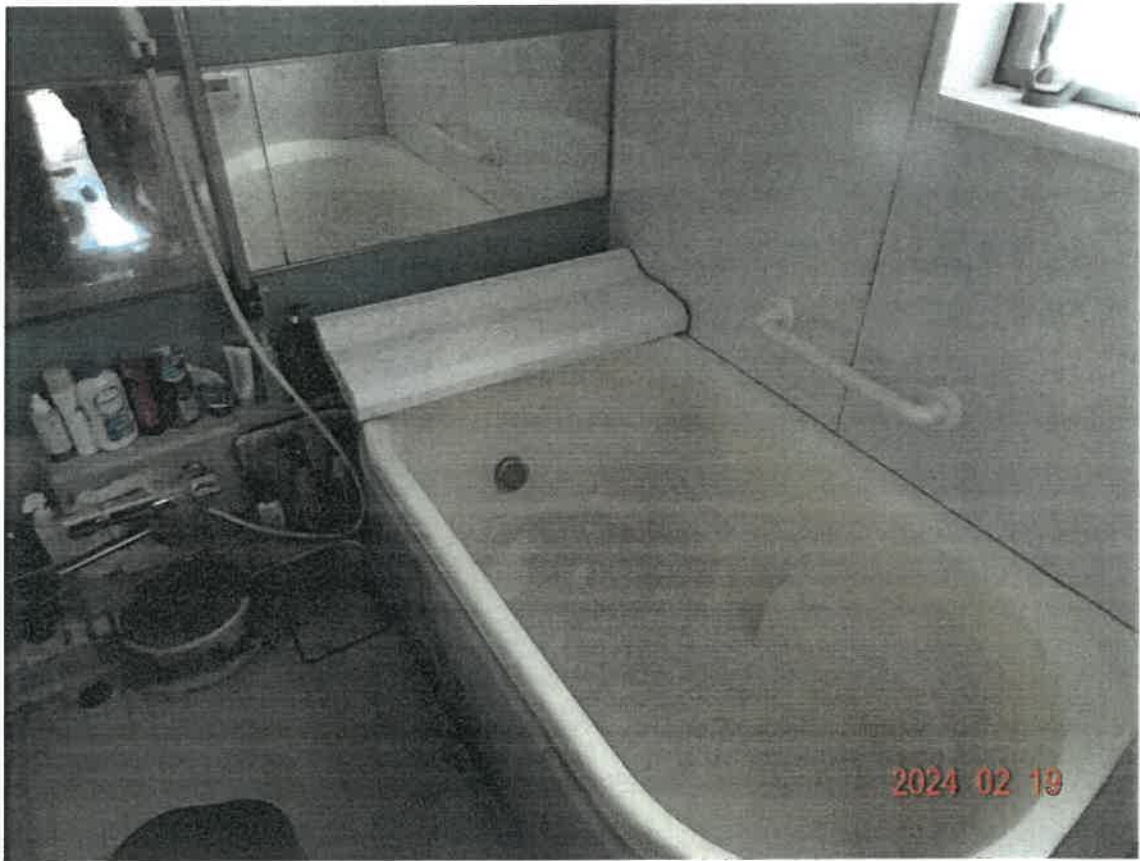
⑪LDKの天井の損傷箇所



⑫



13



14



(14 枚目)

⑮



(15 枚目)

令和5年（ケ） 第500号
令和6年2月19日 現地調査
令和6年2月27日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,930,000円
物件2	金 7,240,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件1の地目については特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<p>(1) 物件1の地目について 目的土地の北側接面道路の現況幅員は約3.5mであり、物件1の一部は道路用地に供されている。物件1の一部は道路用地に供されているため、物件1の現況地目は「公衆用道路」及び「宅地」となる。</p> <p>(2) 南側道路（水路敷）への越境及び評価数量について 現地での概測及び法務局備付の地積測量図との照合の結果、北側接面道路の道路負担部分（約6.61㎡）があるとともに南側道路（水路敷）の一部を取り込んでいる可能性があることを確認した。建物の南西側の部分が南側道路（水路敷）に越境している可能性もある。 土地の評価数量としては登記数量を採用し、登記数量から道路負担の概測数量を控除したものを有効宅地面積の数量とした。 上記の南側道路（水路敷）の一部を取り込んでいる可能性及び建物越境の可能性に係るリスク要因は、市場性減価として考慮する。 なお、境界等を明示するものを全て確認できない状況での概測には限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。</p>		
2	<p>・現地で概測を行った結果、法務局備付の建物図面と現況は、その形状及び床面積とも概ね一致を確認した。なお、正確な床面積を確定するには専門家の測量が必要である。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R片町線 徳庵駅 南西方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路により基準容積率は160%となる。 ・居住誘導区域（立地適正化計画） ・日影規制（4m・5-3h） ・東大阪市水害ハザードマップ 浸水想定深さ（寝屋川水系）：1.0m～2.0m未満 	
画地条件	規模	90.99㎡（左記の内、有効宅地面積約84.38㎡、道路負担面積約6.61㎡）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.8m・奥行約14.5m
	高低差等	北側接面道路とはほぼ等高にて接道、南側道路（水路敷）からは約0.4m高い。ほぼ平坦地。
接面道路の状況	北側	幅員約3.5m市道（建築基準法第42条2項道路）
	南側	幅員約3.2～3.5m市道（建築基準法上非該当道路・水路敷）
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
	北側	市道
	南側	市道（水路敷）
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>	
土壌汚染等	<p>目的土地及び分筆前土地の閉鎖登記簿等からは、個人の所有者名及び店舗（呉服店）の一部並びに宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和48年において目的土地又は隣接地付近において「工場」の文字が記載されていたが、その他は個人名又は店舗（呉服店）の一部となっている。現在、目的土地が所在する街区に関して、法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の措置区域等の指定はない。過年度及び現在に至る土地利用状況から、健康被害の恐れがある土壌汚染が存在する可能性は低いと推定されるが、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の接面道路（市道）の現況幅員は約3.5mであり、一部は目的土地が道路負担している（道路負担面積：6.61㎡）。なお、有効宅地部分はセットバック済である。 ・南側道路は建築基準法上の道路に該当せず、公図上は水路敷となっている（現況：緑道）。南側道路の一部が目的土地の敷地に取り込まれ、建物の一部が越境している可能性があり、当該要因に係るリスク要因は市場性減価において考慮する。 	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成17年11月6日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、ボード等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	とくになし
床面積（現況）	延 107.73㎡ 登記数量に比して、特に増築等は認められない。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。経年以上の劣化及び損耗が認められる。2階LDKの天井の一部が剥がれて崩落しているほか、1階和室の天井も撓みが見受けられた。その他の部屋でも天井や壁のクロスが剥離している箇所が散見された。また、玄関のドアが損傷していた。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>①目的建物の3階ベランダ上に設置された屋根が、南側道路（水路敷）に越境している可能性が高い。</p> <p>②敷地北西方に可動式物置が設置されていたほか、東側にヒートポンプ給湯器が設置されていた。</p> <p>③建築計画概要書により建築確認及び検査済証の交付を確認できた。</p> <p>④現地調査及び建物の構造及び新築時点からアスベスト含有建材が使用されている可能性は低いが、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>⑤設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1(有効宅地部分)	153,000	1.01	84.38	0.90	11,735,000
1(道路負担部分)	153,000	0.05	6.61	-	51,000
計			90.99		11,786,000

※物件1の道路負担部分の個別格差を0.05と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-9

公示価格等 159,000円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/100 ÷ 標準画地価格 153,000円/㎡

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.04 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01 二方路+1	1.00	1.00	1.00	1.01

ウ 地積：登記数量による（道路負担部分及び有効宅地部分の内訳面積は概測による）。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	212,000	107.73	0.22	5,025,000

ウ 現価率

経過年数 約18年

経済的残存耐用年数 約12年

観察減価 50%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年} / (\text{経過年数} 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ \approx 0.22$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性を踏まえて、目的建物の保守管理状態等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	イ	
1 (有効宅地部分)	11,735,000	0.50	法定地上権	5,868,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
	1 (有効宅地部分)	11,735,000	－ 5,868,000		0.95	0.70	
1 (道路負担部分)	51,000	－		0.95	0.70		30,000
2	5,025,000	＋ 5,868,000	1.00	0.95	0.70	0	7,240,000
一括価格 (合計)							11,170,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

南側道路（水路敷）の取り込み及び建物越境の可能性によるリスク要因を市場性減価として▲5%（0.95）と判定した。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示 東大阪-9

所 在 : 東大阪市稲田本町3丁目786番8「稲田本町3-12-12」
価 格 : 159,000円/m²
位 置 : JR片町線 徳庵駅 南方 約600m (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地 積 : 228m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 3.5m 道路
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 7,307,679円
物件2 : 4,269,339円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図 (写)
- 6 間取略図

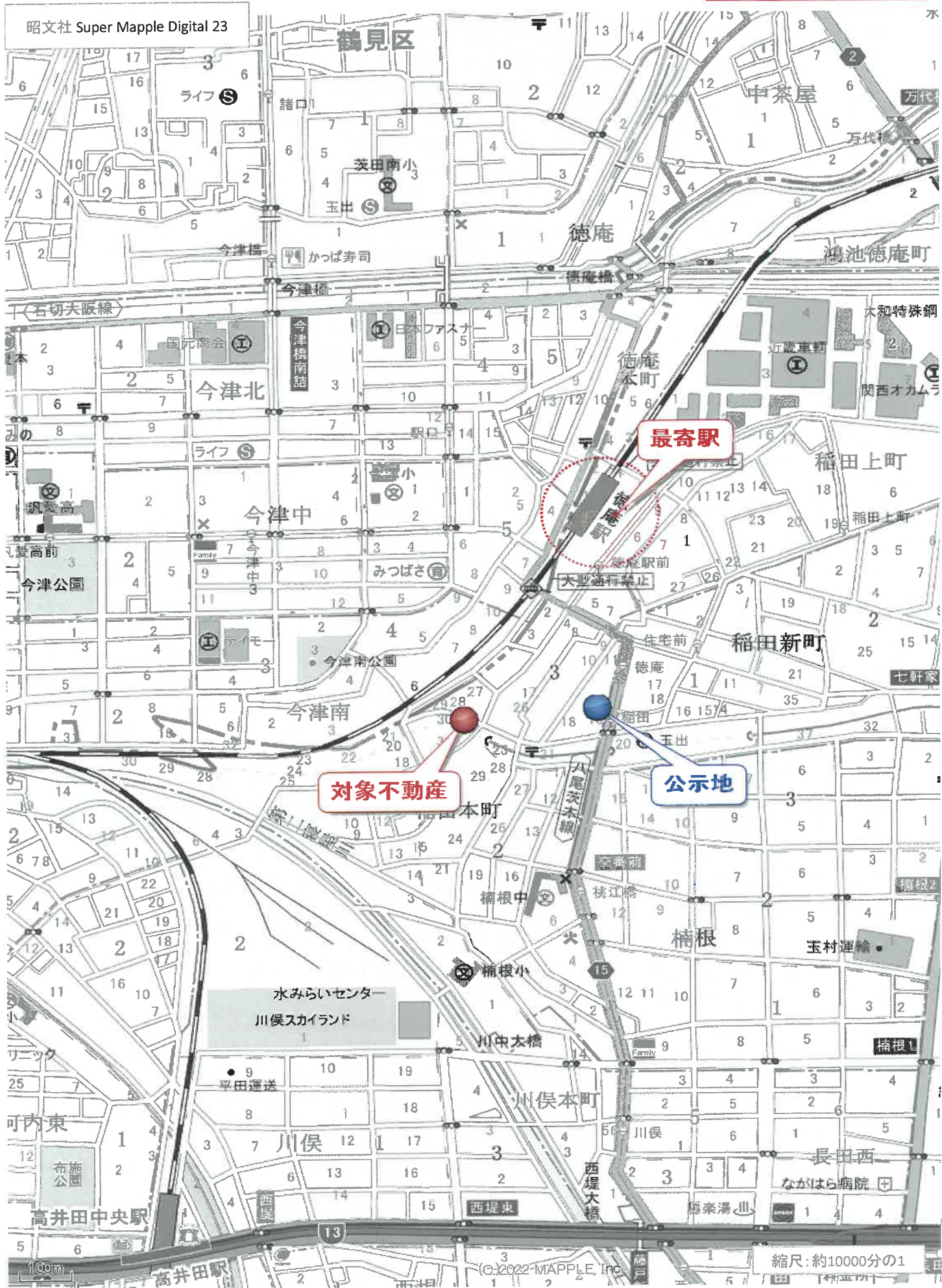
以 上

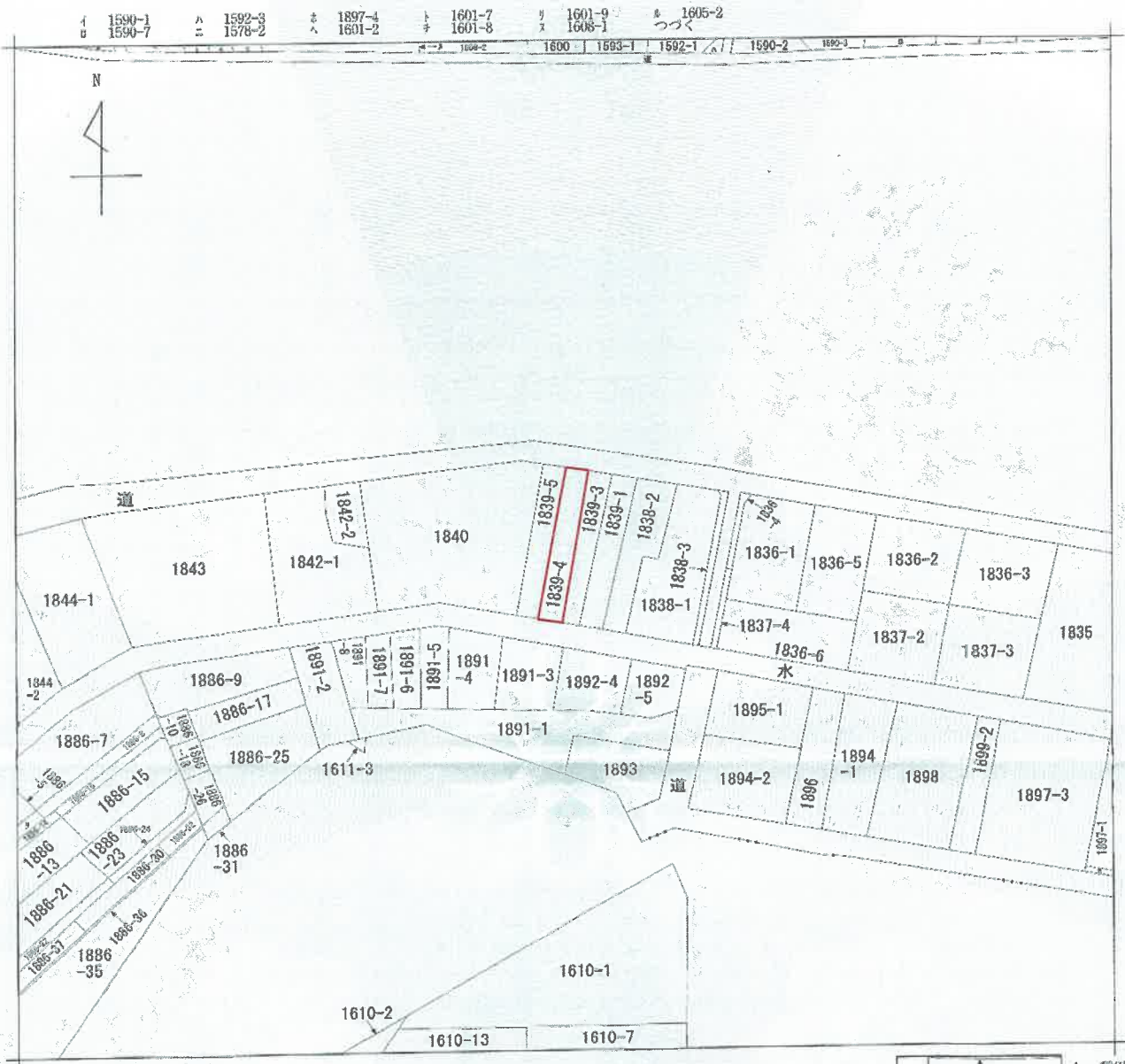
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大阪市稲田本町三丁目 |
| | 地 番 | 1839番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大阪市稲田本町三丁目1839番地4 |
| | 家屋 番号 | 1839番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 28.35平方メートル |

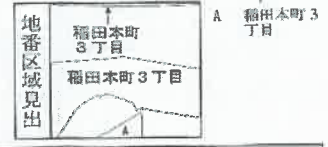


受命物件の位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	東大阪市稲田本町三丁目			地番	1839番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和5年11月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/2)



7 1826-6
7 1845-3

請求番号：18-1
(2/2)

A4サイズに縮小

登記年月日：平成15年6月4日

3006521

前番 1839-1/1839-3~5
 後番 1839-3~1839-5
 土地の所在 東大阪市穂田本町三丁目

地積測量図

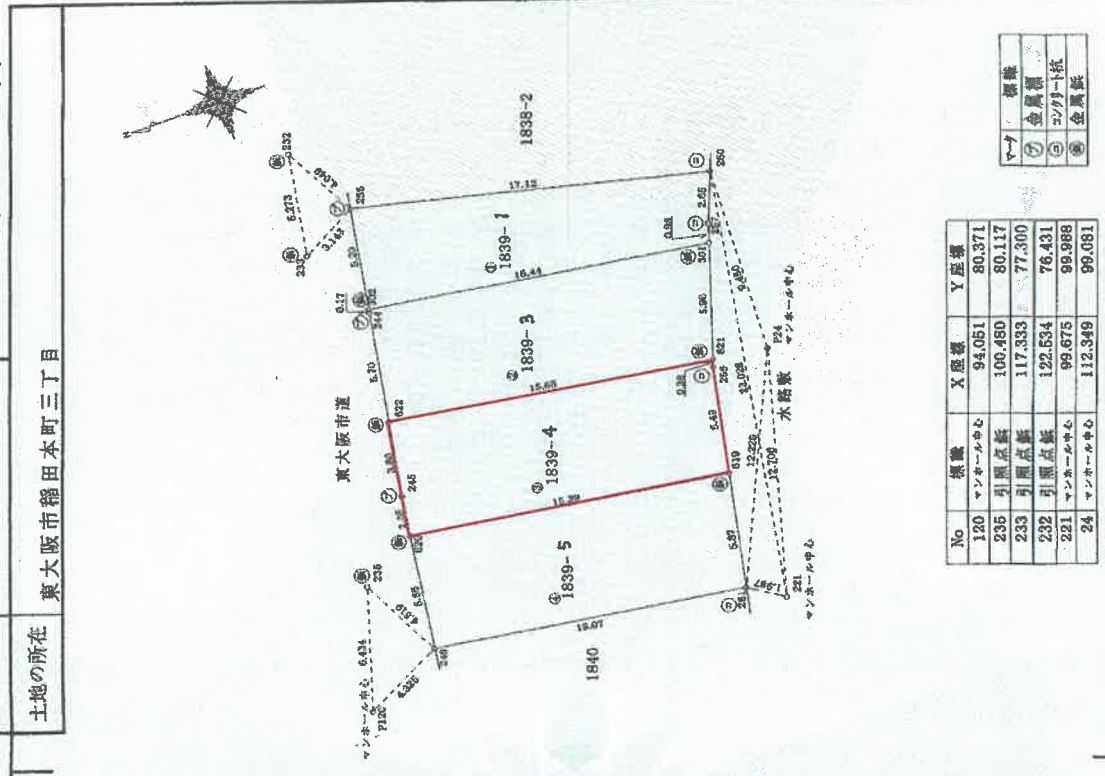
求積表

地番	② 1839-3	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
No	621	111.810	96.506	15.182	1697.499420
	301	117.768	96.336	-16.310	-1920.796080
	302	114.883	80.196	-16.106	-1845.473798
	244	114.412	80.224	0.932	106.920224
	622	108.778	81.148	16.282	1771.123396
				積面積	-188.728838
				面積	94.3634190
				地積	94.36㎡

地番	③ 1839-4	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
No	619	105.988	97.285	14.380	1521.958960
	256	111.428	96.617	-0.789	-84.573852
	621	111.810	96.506	-15.369	-1718.407890
	622	108.778	81.148	-14.742	-1803.605276
	245	105.021	81.764	1.609	106.966189
	620	103.004	82.157	15.501	1596.065004
				積面積	-181.986965
				面積	90.9884325
				地積	90.99㎡

地番	④ 1839-5	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
No	261	100.171	98.064	13.986	1400.991606
	619	105.986	97.265	-15.907	-1685.919302
	620	103.004	82.157	-13.986	-1440.613944
	248	97.252	83.279	15.907	1546.987564
				積面積	-178.554076
				面積	59.2770380
				地積	59.27㎡

地番	① 1839-1
公積	386.20
合計面積	274.6388995
残地	111.581105
地積	111.58㎡



No	座標	X座標	Y座標
120	マンホール中心	94.051	80.371
235	引張点板	109.450	80.117
233	引張点板	117.333	77.300
232	引張点板	122.534	76.431
221	マンホール中心	99.675	99.988
24	マンホール中心	112.349	99.081

マ	標識
①	金属標
②	コンクリート柱
③	金属板

縮尺 1/250

申請人

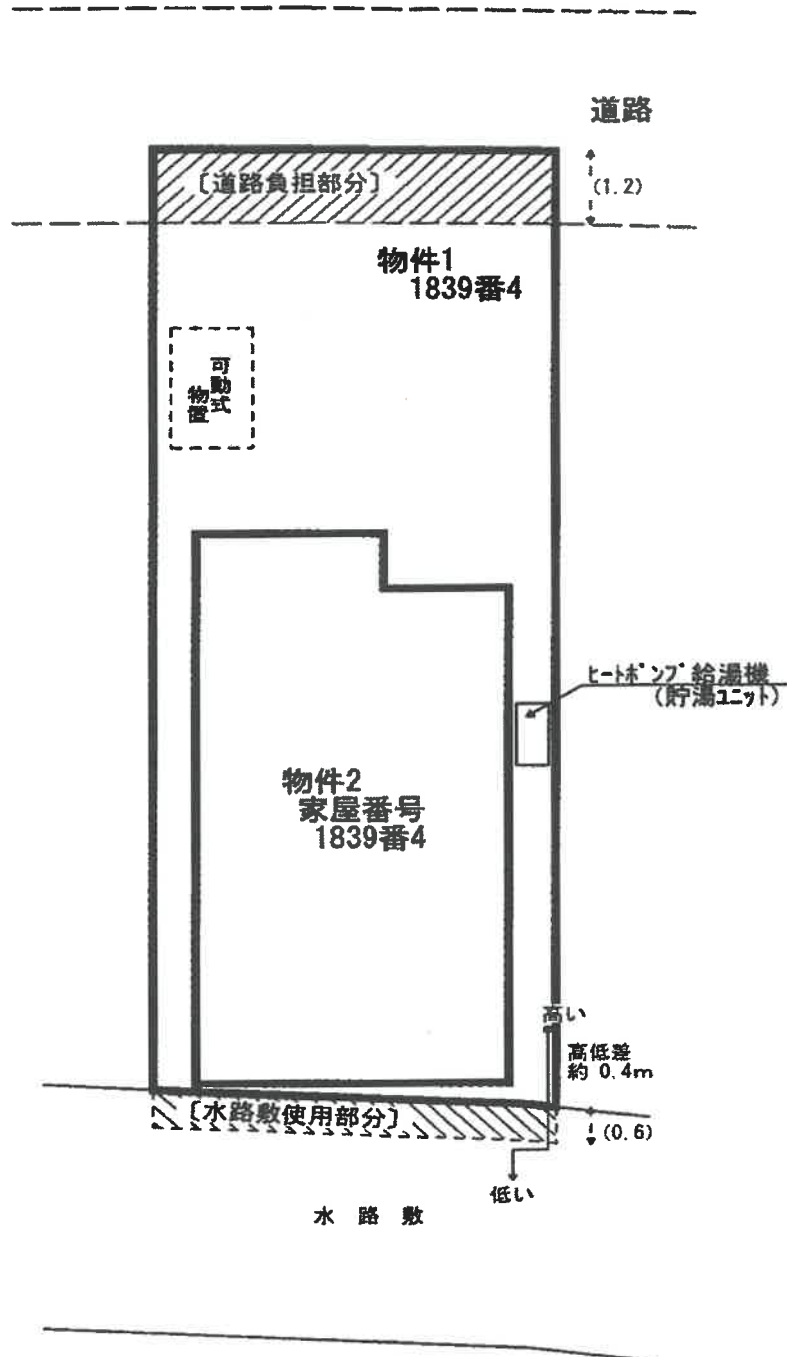
平成15年6月 / 日(作製)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局東大阪支局管轄)
 令和5年11月30日 東京法務局中野出張所

登記官

A4サイズに縮小



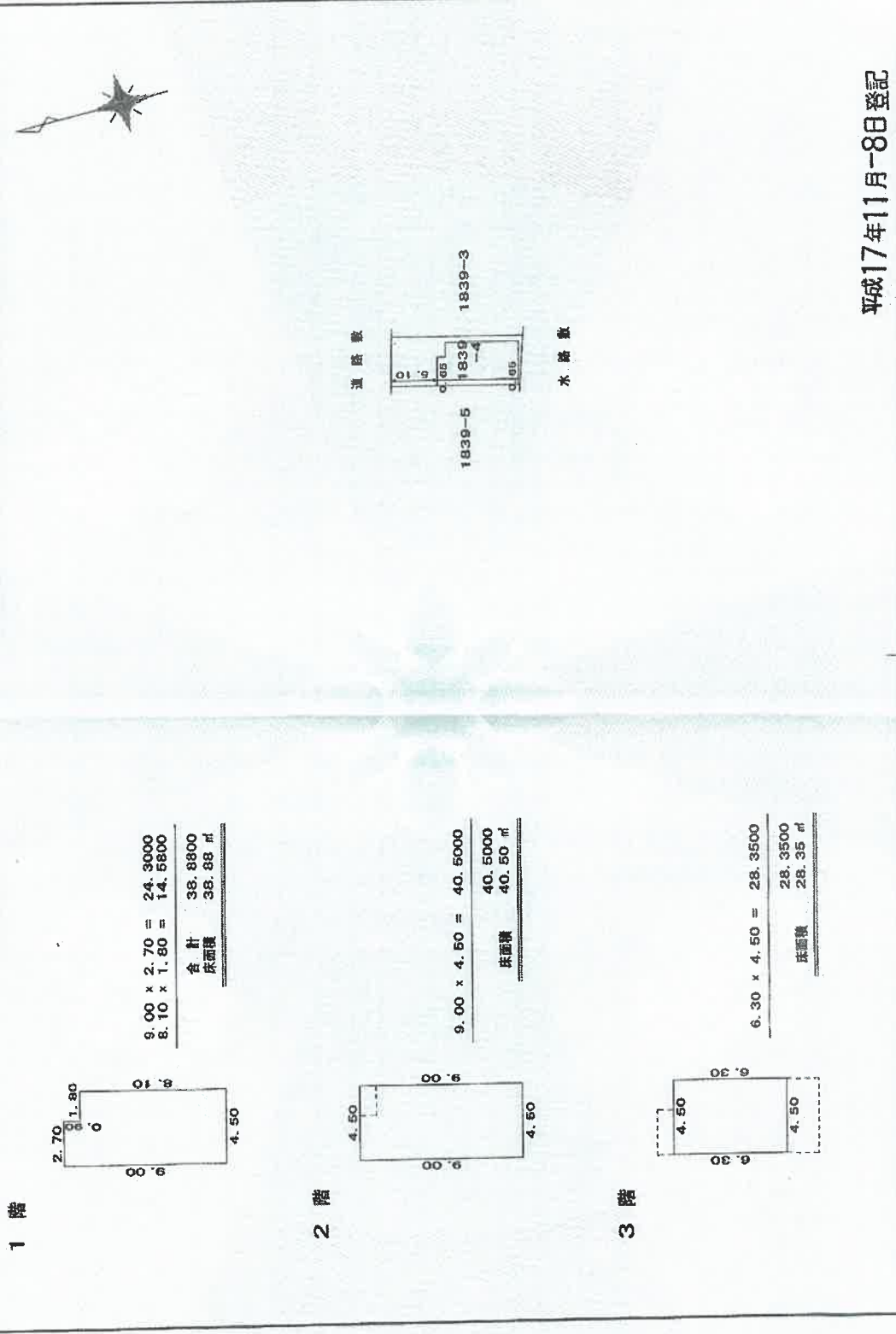
(単位：約m)

登記年月日：平成17年11月8日

4013974 各階平面図

建物図面

家屋番号	1839番4
建物の所在	東大阪市稲田本町3丁目1839番地4



$9.00 \times 2.70 = 24.3000$
 $8.10 \times 1.80 = 14.5800$
 合計 38.8800
 床面積 38.88 m²

$9.00 \times 4.50 = 40.5000$
 床面積 40.50 m²

$6.30 \times 4.50 = 28.3500$
 床面積 28.35 m²

申請者 [Redacted]

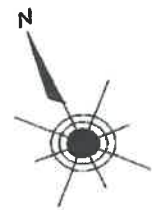
縮尺 1/250

平成17年11月7日(作製)

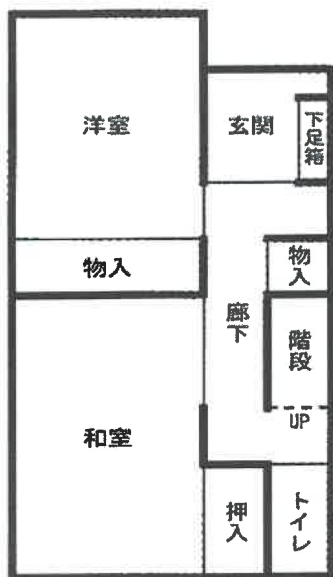
製作者 [Redacted]

これは図面に記録されている内容を証明した透写である。
 (大阪法務局東大阪支局管轄)
 令和5年11月30日 東京法務局中野出張所 登記官

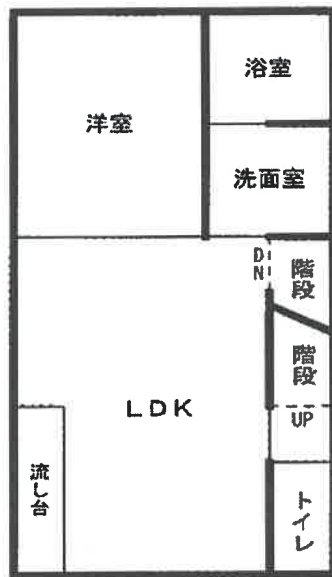
調書番号：18-3



1階平面図



2階平面図



3階平面図

